

Æ

# Kirkeveien 18A

1363 Høvik · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen



finne ditt nye hjem

E



## Oda Heiberg Løvik

EIENDOMSMEGLER

41 46 76 42

ohl@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter .....	82
Kort om oss .....	155

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Kirkeveien 18A, 1363 Høvik, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Gnr. 10 Bnr. 222 Snr. 3 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 81 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 74 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

## AREAL

Primærom: 74 kvm, Bruksareal: 81 kvm, BRA-i: 74 kvm, BRA-e: 7 kvm, TBA: 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2007

## TOMT

Eiet tomt 2121 kvm

## PRISANTYDNING

5 500 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 26.09.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 1 433,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

-----  
kr 138 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 638 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 647 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 297,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader: Kr. 3 729,-

Canal Digital: Kr. 568,-

## EIER

Venke Grov Walter Grov

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en skikkelig godbit med suveren beliggenhet på Høvik! Lys og flott, gjennomgående 3-roms med solrik balkong, peis og garasje plass med EL-lader.

Veldrevet sameie med 12 leiligheter. Rolig og tilbaketrukket med store, grønne fellesområder rett utenfor. Leiligheten holder en normalt god standard, og inneholder: åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til solrik balkong, to gode soverom, badrom og en hyggelig entré.

\* Meget hyggelig og lys endeleilighet

\* God beliggenhet i byggets 2. etasje

\* Heis

\* Super planløsning med store, gode rom

\* Peis i stuen

\* Sydøstvendt balkong på ca. 7 kvm

\* Gjennomgående med store vindusflater

\* Masse lys

\* Garasje plass med EL-lader

\* Romslig kjellerbod på ca. 7 kvm

## PARKERING

Hver seksjon disponerer 1 plass hver eksklusivt (plassene merkes med snr). Det er installert lader for EL-bil på plassen.

Sameiet har noen merkede gjesteparkeringsplasser.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Boligen ligger i et veletablert og hyggelig villastrøk på Høvik. Eiendommen ligger flott til for ulike tur- og rekreasjonsmuligheter. Innen ca. 10 minutter med bil/buss når du både skogen, alpinbakker og sjøen.

For golfentusiastene er det ikke lang vei til Grini og Haga, i tillegg har du Ballerud nesten rett utenfor døren. Det er treningsmuligheter vinterstid på Toppgolf/Nordhaug og Fornebu Indoor Golf Center.

Kort avstand er det også til Nadderudhallen med svømme- og idrettshall, Nadderud stadion, tennisbaner på Blommenholm, Nadderud og Stabekk., Høvik kunstisbane og Gjønneshallen med kunstgressbane og klatrevegg. I tillegg finner du fotball, håndball, bandy, dans og en rekke andre idrettslag og foreninger i nærmiljøet. En liten kjøretur unna er Bærumsmarka med flotte skiløyper om vinteren og utallige tur- og sykkelmuligheter om sommeren.

Med både Sandvika Storsenter og Bekkestua Senter/sentrum i nærheten, har boligen godt med servicetilbud og en rekke muligheter å velge mellom. Høvik er nærsenteret med supermarked- fine kles og interiør-butikker, blomster og apotek. I Sandvika, som ligger kun en kort biltur unna, finner du et rikt kulturliv med teater, kino, kulturhus, og handlesenteret Sandvika Storsenter. Litt nærmere Lysaker finner du Strand restaurant som har både bakeri, brasseri og en utmerket restaurant for enhver anledning.

Kort gangavstand til Bekkestua senter med bla. stor Meny butikk, apotek, Sats/Elixia, flere restauranter/cafeer, vinmonopol og mye mer. Bekkestua har et godt utvalg av servicetilbud som bla. legesenter, tannlege, skredder, renseri, post i butikk, bank, eldresenter, flere bakeri og caféer m.m. Av dagligvarebutikker ligger KIWI Dragveien og Høvik Kjøtt og Kolonial som er søndagsåpent, kun få minutters gange fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon:

Nærmeste bussholdeplass er Dragveien. Hyppige avganger til Bekkestua, Sandvika, Østerås og Skøyen. Fra Bekkestua går det både buss, trikk og T-bane. Nærmeste togstasjon er Høvik stasjon som ligger ca 1,4 km fra boligen. Kort reisevei også til Sandvika, som er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltoget mot Oslo og Asker/Drammen, buss og taxi.

### TOMT

Eiet tomt, 2121 kvm

### ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte fellesvisninger.

### SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

### INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 81 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 74 m<sup>2</sup>: (Entré/gang, bad/vaskerom, to soverom, kjøkken og stue)

- BRA-e: 7 m<sup>2</sup>: (Kjellerbod)

- TBA: 7 m<sup>2</sup>: (Sydøstvendt balkong)

Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

### BYGGEMÅTE

Vinduer og balkongdør i tre, med 2-lags isolérglass. Brann- og lydisolert inngangsdør. Balkongdør med doble isolérglass i treramme. Overdekket balkong som vender mot sør på ca. 7 kvm. Rekkverk i herdet glass og aluminium, stålglattet betonggulv. Dobbelt strømkontakt og utelys.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningsmyndighetene ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### BODER

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 7 kvm.

## Standard

### STANDARD

Innvendige gulv:

Parkett. Flislagt gulv med varme i baderom.

Innvendige vegger:

Malte flater. Flislagte vegger i baderom.

Innvendige himlinger:

Malte flater.

Kjøkken:

Fint kjøkken med åpen løsnings som består av profilerte trefronter og mørk benkeplate. Rikelig med skap- og benkeplass.

Hvitevarene består av oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og frys.

Nedsenket dobbel vaskeum i stål og mekanisk avtrekk over stekesone. Kjøkkenet er fra 2007.

Baderom:

Fint, flislagt baderom som består av gulvmontert toalett, servant over innredning, dusjkabinett og speil med lys. Varme i gulv, god belysning og opplegg for vaskemaskin.

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE**

Ferdigattest - Kirkeveien 18 - bolighus med 12 leiligheter

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Varmtvannsbereider plassert i hjørneskap på kjøkkenet. Ellers elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler i baderomsgulv.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

## **Økonomi/drift**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 4 297,- pr.mnd.

Kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Ingen lån registrert for selskapet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If Skadeforsikring Polisenummer: 557364

### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 557 629,- Som sekundærbolig Kr. 5 918 990,-

### **SAMEIE**

Sameie: Eierseksjonssameie Kirkeveien 18 Høvik, Orgnr: 998867274

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 10, bnr. 222 i Bærum kommune med påstående bygninger. Sameiet består av 12 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Styret opplyser om at de ikke har større planlagte gjøremål som skal påvirke fellesutgiftene pr.mnd. De kan ikke garantere at årsmøtet bestemmer evt. økning, men det bruker de å avholde i mai/juni. Sameiet prøver å opparbeide seg egenkapital, derfor er de litt på sparebluss.

### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Rørfordelerskap plassert på baderom.

Det er avløpsrør i plast fra byggeåret.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.

Varmtvannsbereider plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er montert brannvarslingsutstyr og nyere brannslukkingsapparat.

### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for andre beboere iht. husordensreglene.

### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseliste.

### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise

dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1986/8867-1/100 Best. om vann/kloakkledn.

17.03.1986

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-10/222

Gjelder denne registerenheten med flere

1989/5882-1/100 Erklæring/avtale

22.02.1989

VEDR. UTKOBLING AV SEPTIKTANK INNEN 01.01.88

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-10/222

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

2020/169363-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

01.01.2020 00:00

2024/26088-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

01.01.2024 00:00

2008/81341-1/200 Seksjonering

29.01.2008

opprettet seksjoner:

snr: 3

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 76/880

2011/980893-1/200 \*\* Diverse påtegning

24.11.2011

RESEKSJONERING

Reseksjoneringen går ut på at deler av fellesarealet, parkeringsplasser, overføres til seksjonene ( to plasser til snr. 7, 11, 12 og en plass til de andre snr.) som tilleggsdel bygning.

2012/790654-1/200 \*\* Diverse påtegning

25.09.2012

RESEKSJONERING

Tillegg i bygning for seksjon 7, 8, 9, 10 og 11 bytter plass.

Seksjon 10 får tilført tillegg i bygning fra fellesarealet.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

### REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

3201 2021019 - FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep) - Planlegging igangsatt:

Hensikten med planarbeidet er å legge l re e for ny E18 forbi Sandvika. Prosjektet vil bidra l å:

- gi forutsigbar fremkommelighet for nærings- og kollektivtransport.
- bedre forholdene for kollektivtrafikk, syklende og gående.
- redusere miljøbelastningene.
- redusere vegens barrierevirkning på områdene vegen går igjennom.
- redusere antall ulykker på strekningen.

For mer informasjon, se

[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2020033911&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020033911&)

3201 2019022 - HØVIK SENTRUM - PLANPROGRAM MED BYPLANGREP - Planlegging igangsatt:

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide et planprogram med byplangrep som skal sikre en helhetlig utvikling av området på bymessige premisser. Planprosessen skal ivareta god medvirkning fra innbyggere og andre interessenter.

For mer informasjon, se

<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=5807172&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicuid=>

3201 2024003 - PLAHTESKOGEN - Planlegging igangsatt:  
Elvia uttaler seg til varselet for å ivareta eksisterende anlegg og gi innspill ved behov for nye anlegg. Å sikre fremtidig nettanlegg i planprosessen er viktig for å skape forutsigbarhet og for å bidra til en effektiv utbygging av strømmettet.

For mer informasjon, se  
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6771883&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=>

3201 E1974001 - ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BALLERUD GÅRD - Planlegging igangsatt:  
Hensikten med planendringen er å legge til rette for flere reguleringsformål slik at bygningene i gårdstunet på Ballerud får en mer fleksibel bruk. Montessoriskolens midlertidige paviljong rives. Som erstatning for paviljongen bygges det et nytt skolebygg der eksisterende korntørke/låve nå ligger med tilnærmet samme størrelse som denne og på samme sted. Det tas forbehold om at planområdet kan justeres i dialog med planmyndigheten.

Gårdstunet på Ballerud gård er regulert til bevaring (Spesialområde S1). Forslagsstiller ønsker å utvide reguleringsformålet til også å omfatte "bevaring, bolig, kontor, tjenesteyting, skole og kultur". Bærum Montessoriskole har etablert seg i et eksisterende gårdsbygg samt i et midlertidig bygg (paviljong) nord på området. Skolen/forslagsstiller ønsker å rive en eksisterende korntørke/låve og etablere et nytt skolebygg på samme sted med samme uttrykk som bygget som rives (se vedlagte illustrasjoner). Dette bygget skal inneholde 5 klasserom med tilhørende rom. Formålet med planen er i første omgang å utvide eksisterende regulering til å omfatte skoleformål slik at det nye skolebygget kan oppføres. Dette nye bygget vil virke sammen med eksisterende skolebygg og dermed frigjøre arealet som paviljongen beslaglegger slik at paviljongen kan rives. Forslagsstiller ønsker at gårdstunet med sine bygninger vernes med "bevaring" som hovedformål. I tillegg ønsker han en mer fleksibel regulering slik at bygningene kan brukes til flere formål. Det foreslås derfor en striperegulering slik at man får med ovennevnte formål.

For mer informasjon, se  
[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost\\_detaljer&journalpostid=2020922481&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020922481&)

3201 2024006 - STORE STABEKK GÅRD, FELT B2 - Planlegging igangsatt:  
For mer informasjon, se  
[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2020100258&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020100258&)

3201 2024004 - JERNBANEVEIEN 115 - Planlegging igangsatt:  
Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med utnyttelse ut over dagens regulering for eiendommen.

For mer informasjon, se  
[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?sakid=&tittel=JERNBANEVEIEN+115&fradato=&tildato=&gardsnr=&bruksnr=&sok=S%C3%B8k&startrow=0&showresults=true&tomtsok=false&simple=false&response=arkivsak\\_sok\\_tomdefault](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?sakid=&tittel=JERNBANEVEIEN+115&fradato=&tildato=&gardsnr=&bruksnr=&sok=S%C3%B8k&startrow=0&showresults=true&tomtsok=false&simple=false&response=arkivsak_sok_tomdefault)

3201 2023009 - BEKKESTUMYRA - Planlegging igangsatt:  
Områderegulering Bekkestua Sør, PlanID 2016009, er gjeldende for området. Reguleringen har formål boligbebyggelse for feltene B2-1, B2-2, B3 og B4. Skogsholtet i vest er regulert til felles natur og et mindre areal mot Kleiveien til felles uteoppholdsareal. Det er faresone flomfare som krysser planområdet og en hensynssone sikring som gjelder tunnel under bakken. Adkomstvei er regulert parallelt med t-banen i nord fra Bærumsveien med formål felles vei. Det er i tillegg regulert en felles gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Eksisterende veilenke mellom Kleivveien og Bærumsveien er regulert til offentlig gang og sykkelvei.

For mer informasjon, se  
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6490930&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=>

3201 2022013 - GAMLE RINGERIKSVEI 1 - Planforslag:  
Formålet med endringen er å tilrettelegge for ny sentrumsbebyggelse med bolig, service og næring, ved nybygg og transformering av eksisterende bygg på eiendommene gbnr. 15/116 og 15/126. Det skal opparbeides passasje og torg med eksisterende bygg og bebyggelse. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål, med bestemmelsesområde [17 som er et avviksområde for støy.

For mer informasjon, se  
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=5912118&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=>

3201 2024008 - SYKKELVEI NESVEIEN OG DEL AV KIRKEVEIEN - Planlegging igangsatt:  
For mer informasjon, se  
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6854303&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=>

Mappetype: Byggesak  
Tittel: Ramstadåsveien 4 A - garasje  
Saksnummer: 2023/1456

Mappetype: Byggesak  
Tittel: Kirkeveien 29 - bruksendring fra 2-mannsbolig til enebolig med sekundærleilighet - kjellernedgang - fasadeendring  
Saksnummer: 2024/17321

## Kjøpsvilkår

**OVERTAGELSE**  
Overtagelse etter avtale med selger.

**PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**  
kr 5 500 000,- (Prisantydning)



#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

-----  
kr 138 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 638 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 647 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører, ca. (Kr.6 385)

Markedspakke 1 (Kr.17 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 500 000,-) (Kr.55 000)

Markedspakke 1 (Kr.22 090)

Look (Kr.6 000)

Resterende visningshonorar (3 500,- per visning, totalt 5 visninger) (Kr.10 500)

Tilstandsrapport og plantegning (Kr.10 000)

Visningshonorar (Kr.7 000)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.4 316)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Foto (Kr.5 000)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.3 875)

Totalt kr. (Kr.171 774)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPDRAGSNUMMER**

125-24-0560

## Kjøpsinformasjon

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

# Megler

## **AVDELING**

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Org. nr: 931569082  
Hegdehaugsveien 24  
0352 Oslo  
Tlf:

## **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

## **SAKSBEHANDLERE**

Anders Andersen  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

Oda Heiberg Løvik  
Eiendomsmegler  
Mob: 41 46 76 42  
[/ E-post: ohl@eie.no

DITT NYE  
HJEM?







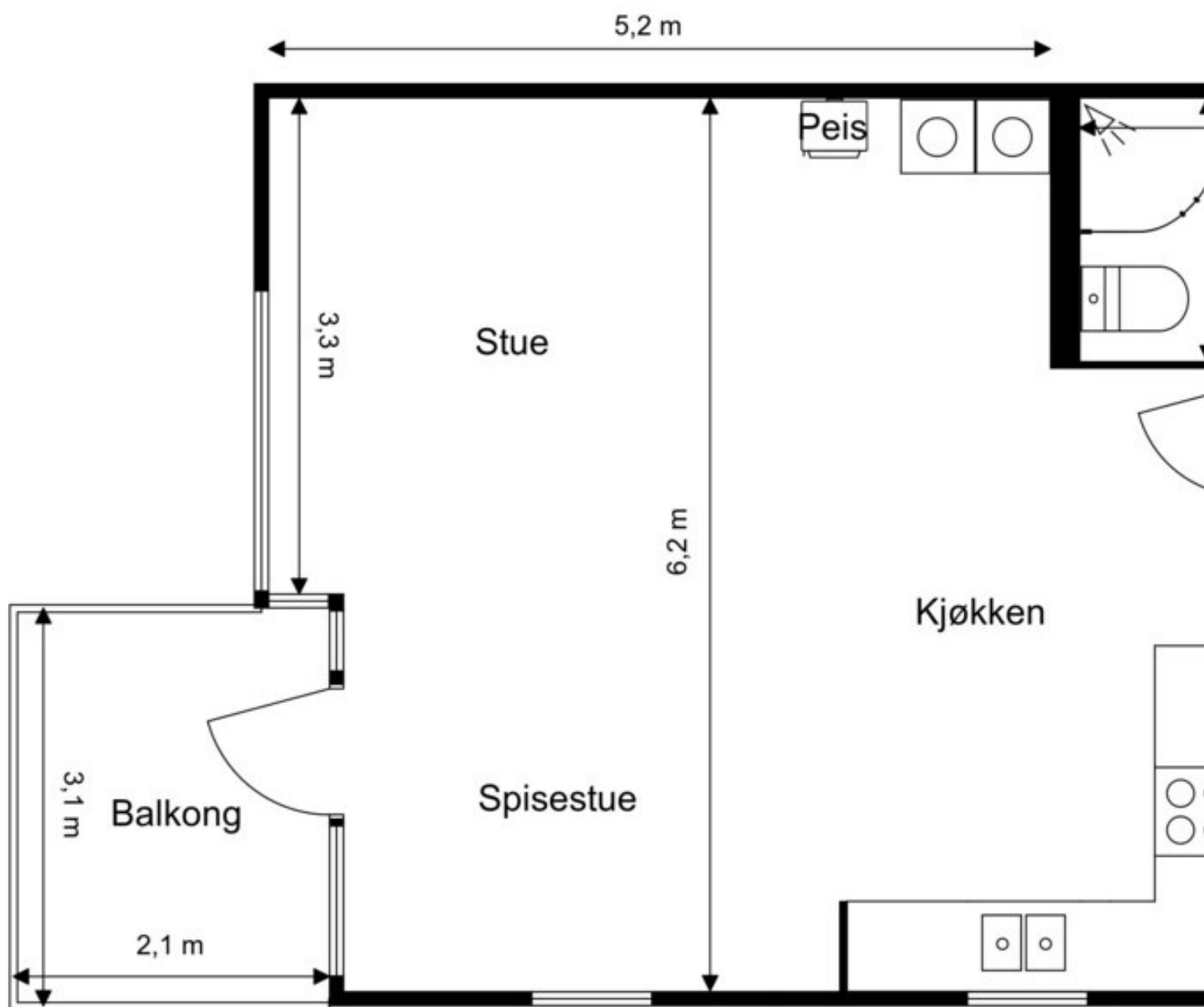






# Kirkeveien 18A

## 2. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljprosjekt.



1363 Oslo

e



Måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no







































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)





































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)







8





































# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

























































A21



A31




































# INFORMASJON & DOKUMENTER






# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkeveien 18 A, 1363 HØVIK

 BÆRUM kommune

# gnr. 10, bnr. 222, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 21138-1072

Referansenummer: OH7415

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



# NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



**BOLIGTAKSTMANNEN**

**Rapportansvarlig**

Johannes Barbantonis  
Uavhengig Takstingeniør  
johannes@linima.no  
942 46 240



**BVN** ØYEGRANLINGS  
VÅTROMSNORM  
GODKJENT  
VÅTROMSBEDRIFT





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





# Beskrivelse av eiendommen

## Standard:

Leilighet beliggende i 2. etasje i boligblokk fra 2007 med normalt bra standard fra byggeår. Trapp og heis adkomst.

## 2. etasje:

Entre: Parkett på gulv. Malte overflater vegg og tak. Calling anlegg. Garderobeskap. Takhøyde er på 2,25m.

Gang: Parkett på gulv. Malte overflater vegg og tak.

Sikringsskap. Takhøyde er på 2,25m.

Stue: Parkett på gulv. Malte overflater vegg og tak. Vedovn og panelovn. Utgang til balkong. Takhøyde er på 2,41m.

Kjøkken: Parkett på gulv. Malte overflater vegg og tak.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i tre.

Integrert oppvaskmaskin, frittstående, komfyr, kjøleskap og frys. Nedsenket dobbel stål vaskeum med ett grepps blandingsbatteri. Det anbefales å montere komfyrvakt og vannstopp i tilfellet vannlekkasje. Takhøyde er på 2,41m.

Baderom: Flislagt bad, gulv og vegg. Malt tak. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin.

Soverom1: Parkett på gulv. Malte overflater vegg og tak.

Panelovn. Garderobeskap. Takhøyde er på 2,42m.

Soverom2: Parkett på gulv. Malte overflater vegg og tak.

Panelovn. Garderobeskap. Takhøyde er på 2,42m.

## Tillegg til areal.

I tillegg til nevnte areal er det en syd-østvendt overbygd balkong på ca. 7 m2. med utgang fra stuen. Kjellerbod på ca. 7 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør intre, med 2-lags isolerglass.

Brann og lydisolert inngangsdør. Balkongdør med dobbel isolerglas i treramme.

Overdekket balkong som vender mot sør på ca 7 kvm. Rekkverk i herdet glass og aluminium, stålglatet betonggulv. Dobbelt strømkontakt og utelys.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på bad/vaskerom. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det er ukjent for takstmannen om det er blitt foretatt radonmålinger i boligen.

Det er montert vedovn i stuen.

Profilerte hvite lakkerte fyllingsdører. døren mellom stuen og gangen er med flere glassruter og ramme i tre.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Baderom fra byggeåret. Rommet har innredning med servantskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Sluk er plassert under dusjkabinettet og det har ikke lyktes for takstmannen å inspisere denne.

Rommets tetsjikt har passert mer enn halvparten av sin levetid.

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin.

Det er installert mekanisk ventilasjon i boligen.

Hulltaking er foretatt fra tilligende stuevegg mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i tre. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående, komfyr, kjøleskap og frys. Nedsenket dobbel stål vaskeum med ett grepps blandingsbatteri. Det anbefales å montere komfyrvakt og vannstopp i tilfellet vannlekkasje. Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Rørfordelerskap plassert på badерom.  
Det er avløpsrør i plast fra byggeåret.  
Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene.  
Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på badерom.  
Varmtvannsbereder plassert i hjørneskap på kjøkkenet.  
Elektrisk anlegg med automat sikringer.  
Det er montert brannvarslings utstyr og nyere brannslukkingsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt tilhørende sameiet på ca. 2.121 m2..

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

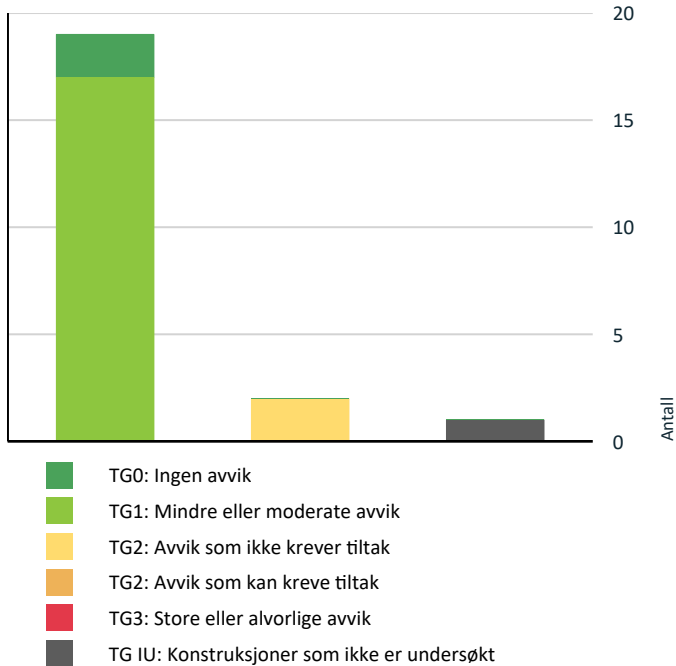
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

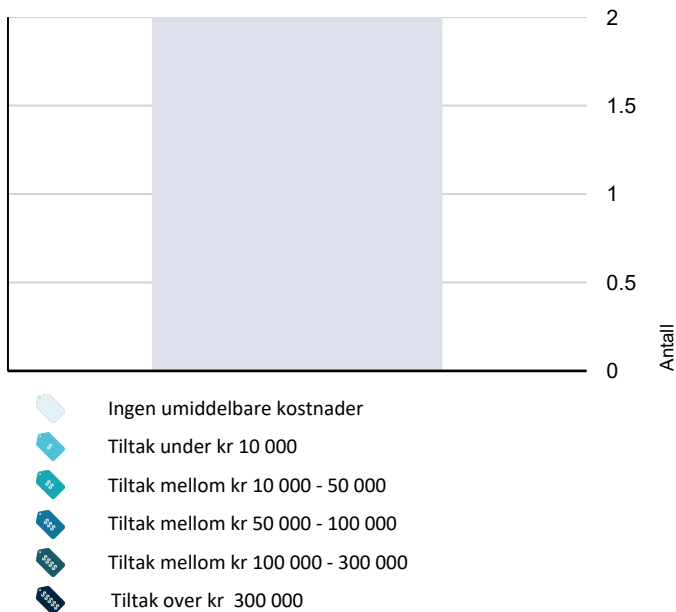
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2007

**Anvendelse**  
Boligformål.

**Standard**  
Moderne bygg med bl.a. heis og bra standard.

**Vedlikehold**  
Bygget blir løpende vedlikeholdt.

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør inntre, med 2-lags isolerglass.

### TG 1 Dører

Brann og lydisolert inngangsdør. Balkongdør med dobbel isolerglass i treramme.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overdekket balkong som vender mot sør på ca 7 kvm. Rekkverk i herdet glass og aluminium, stålglatett betonggulv. Dobbelt strømkontakt og utelys.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Parkett på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på bad/vaskerom.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



# Tilstandsrapport

## TE 10 Radon

Det er ukjent for takstmannen om det er blitt foretatt radonmålinger i boligen.

## TE 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen.



Vedovn plassert i stuen.

## TE 1 Innvendige dører

Profilerte hvite lakkerte fyllingsdører. døren mellom stuen og gangen er med flere glassruter og ramme i tre.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderom fra byggeåret. Rommet har innredning med servantkap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TE 1 Overflater vegger og himling

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TE 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet må fallet på gulvet oppfylle krav til teknisk forskrift på min 25 mm fra terskel til topprist sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under dusjkabinettet og det har ikke lyktes for takstmannen å inspisere denne. Rommets tettsjikt har passert mer enn halvparten av sin levetid.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er installert mekanisk ventilasjon i boligen.

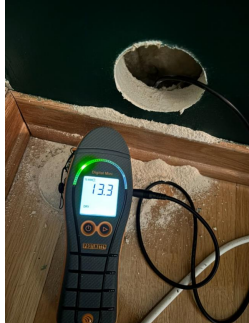
## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende stuevegg mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.



# Tilstandsrapport



Fuktmåling på badrom viser normale verdier.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i tre. Integriert oppvaskmaskin. Frittstående, komfyr, kjøleskap og frys. Nedsenket dobbel stål vaskekum med ett greps blandingsbatteri. Det anbefales å montere komfyrvakt og vannstopp i tilfellet vannlekkasje.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TE 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

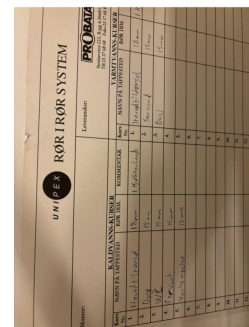
## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TE 1 Vannledninger

Rørfordelerskap plassert på badrom.



Rørfordelerskap plassert i vegg på bad/vaskerom.



Kursfortegnelse vannrør.

#### TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra byggeåret.

# Tilstandsrapport



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

## TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på badetrom.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske



# Tilstandsrapport

anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

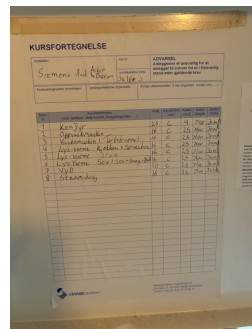
**Nei**

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringskap plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringskap.

## TE 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarslings utstyr og nyere brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

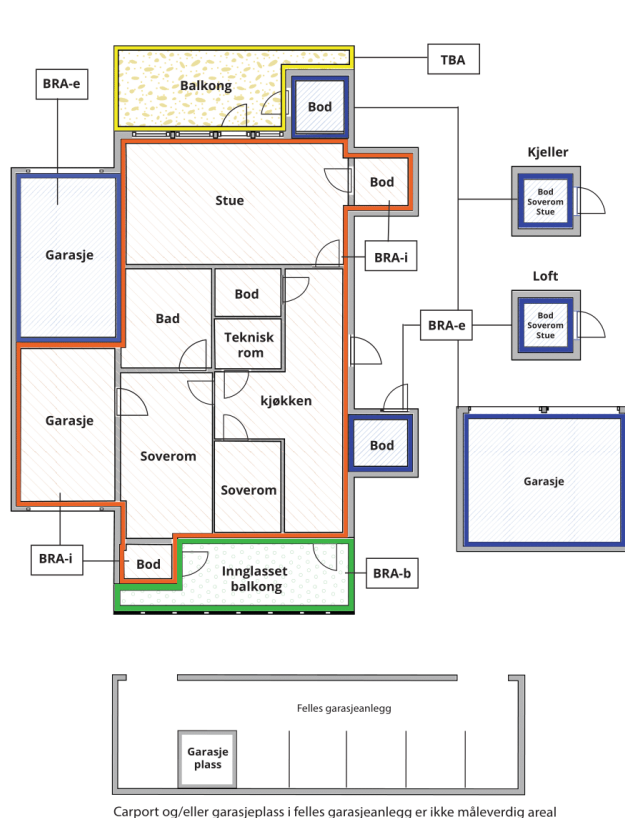
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	7		81	7
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>7</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom , Entré/gang, Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue	Bod	

### Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6,7 kvm. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Syd-østvendt balkong på ca. 6,5 kvm. Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i lukket felles garasjeanlegg i kjelleren med heis adkomst fra leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	10	222		3	74 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kirkeveien 18 A

### Hjemmelshaver

Håstein Hallvard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt og attraktivt beliggende i etablert boligområde på Øvre Høvik, i Bærum kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Området er regulert til boligformål.. Det henvises til de gjeldende reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Felles eiet tom på totalt 2.121 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2009

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240560		
Adresse	Kirkeveien 18A				
Postnr.	1363	Sted	Høvik		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Hallvard Håstein		
Når kjøpte du boligen?	2001	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	OBOS	Polise/avtalnr	3807		
Selger 1 Fornavn	Venke	Etternavn	Grov		
Selger 2 Fornavn	Walter	Etternavn	Grov		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

elbillader i garasje

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**



Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

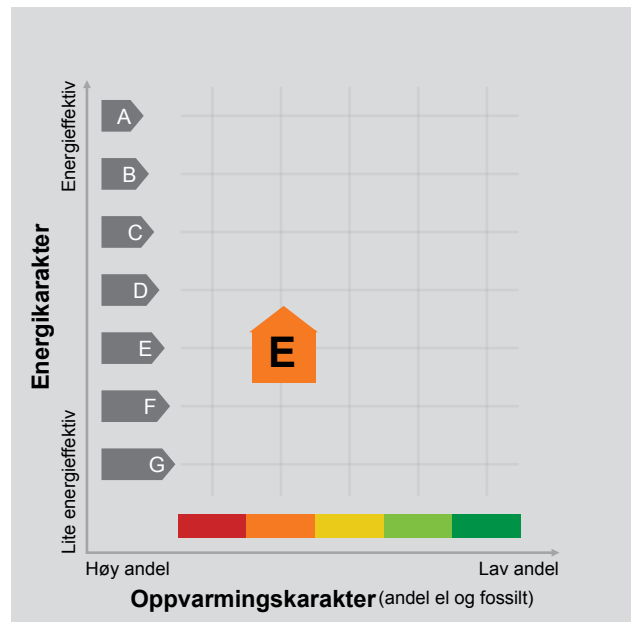
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 18A
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23775190
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-34644
Dato	04.10.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Luft kort og effektivt**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Tiltak utendørs**

**- Fyr riktig med ved**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2007
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	74
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.





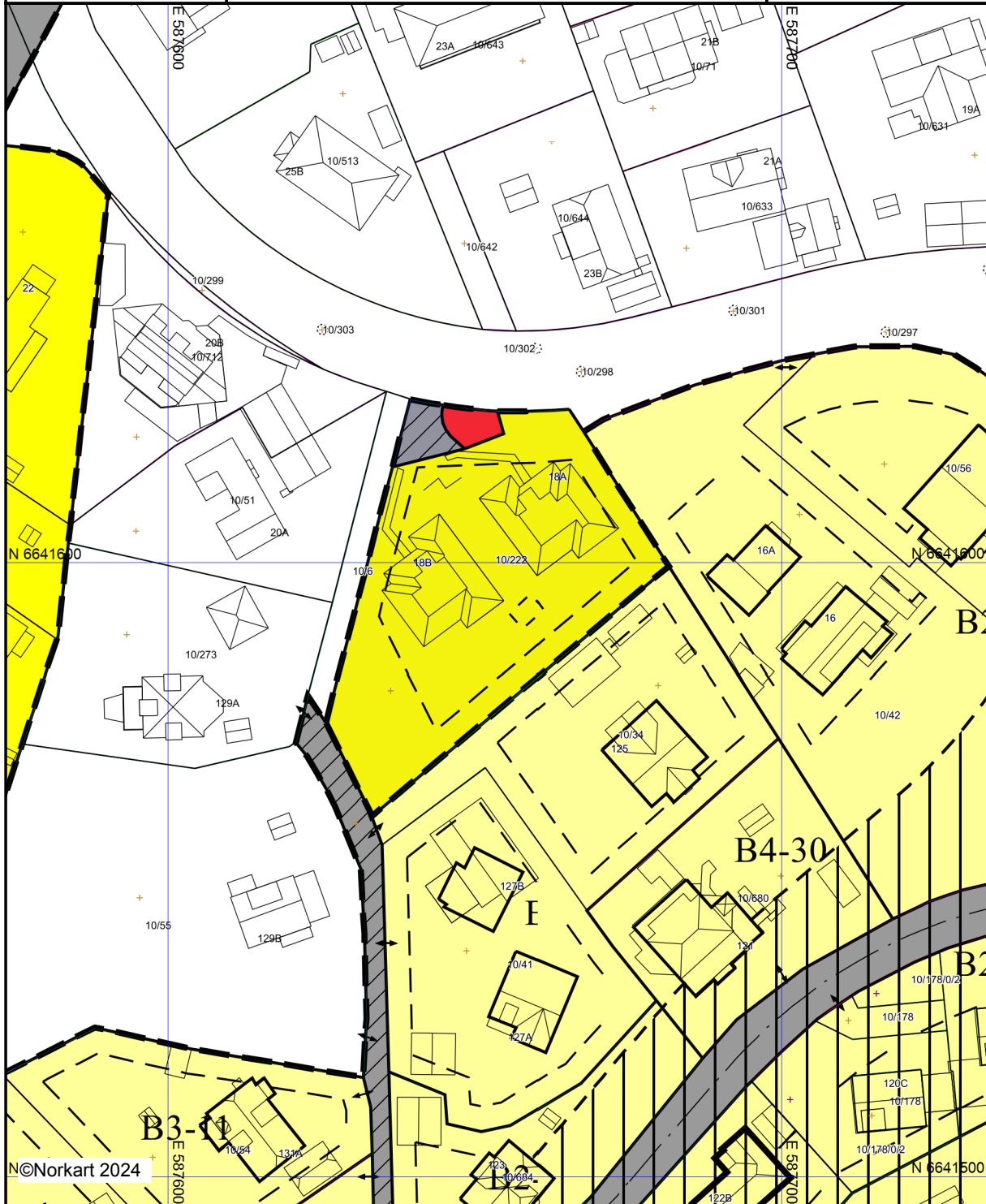
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 10/222/0/3  
Adresse: Kirkeveien 18A  
Dato: 24.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring




### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

### Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer


### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for bevaringsområde

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn





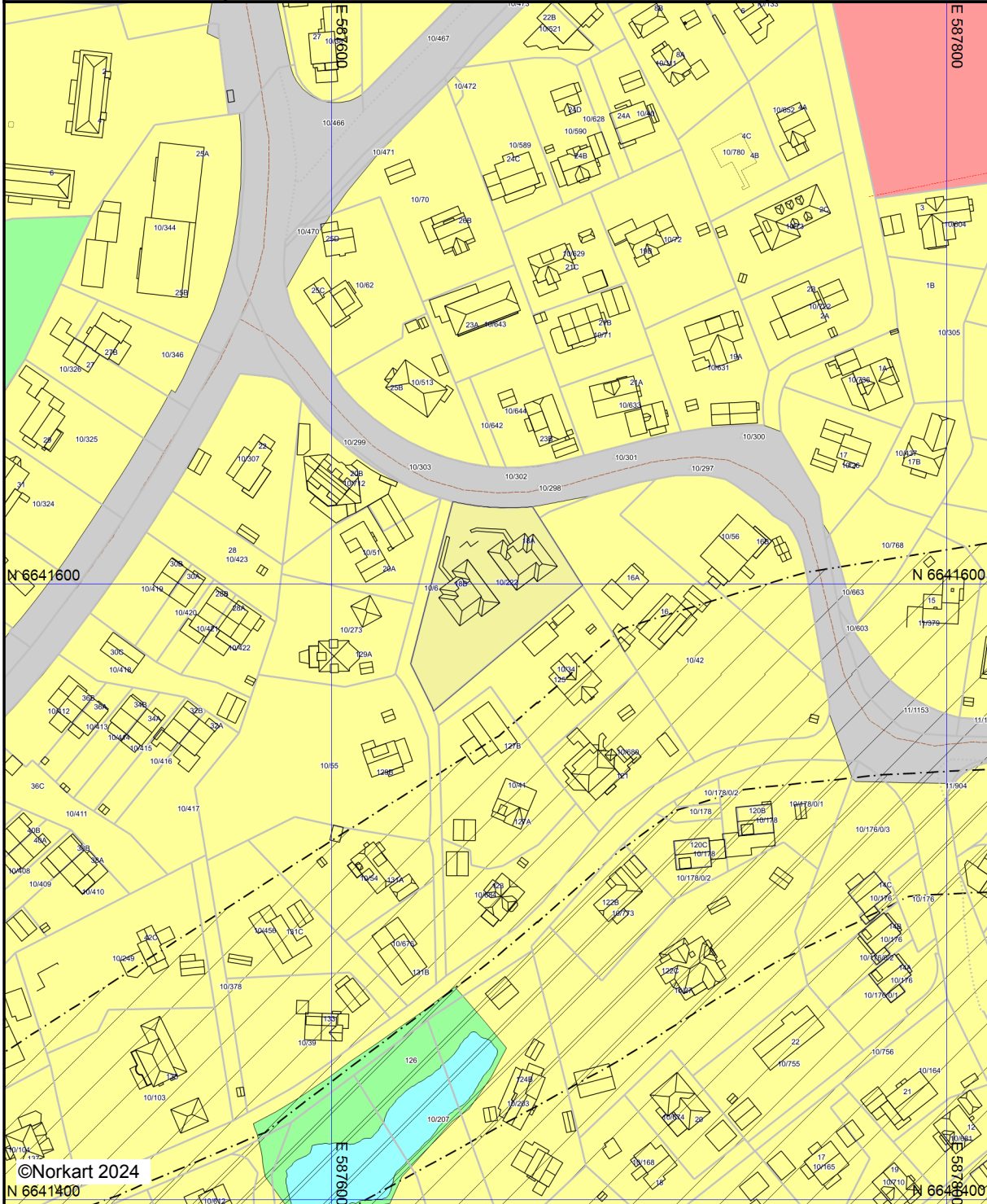
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 10/222/0/3  
Adresse: Kirkeveien 18A  
Utskriftsdato: 24.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

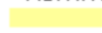
N 664 1400

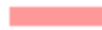
N 664 1400

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

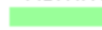
 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

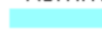
 Veg - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*


 Naturområde - nåværende

 Friområde - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*


 Naturområde vann - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*


 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*


 Angitthensyngrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - framtidig

 Kollektivtrase - nåværende





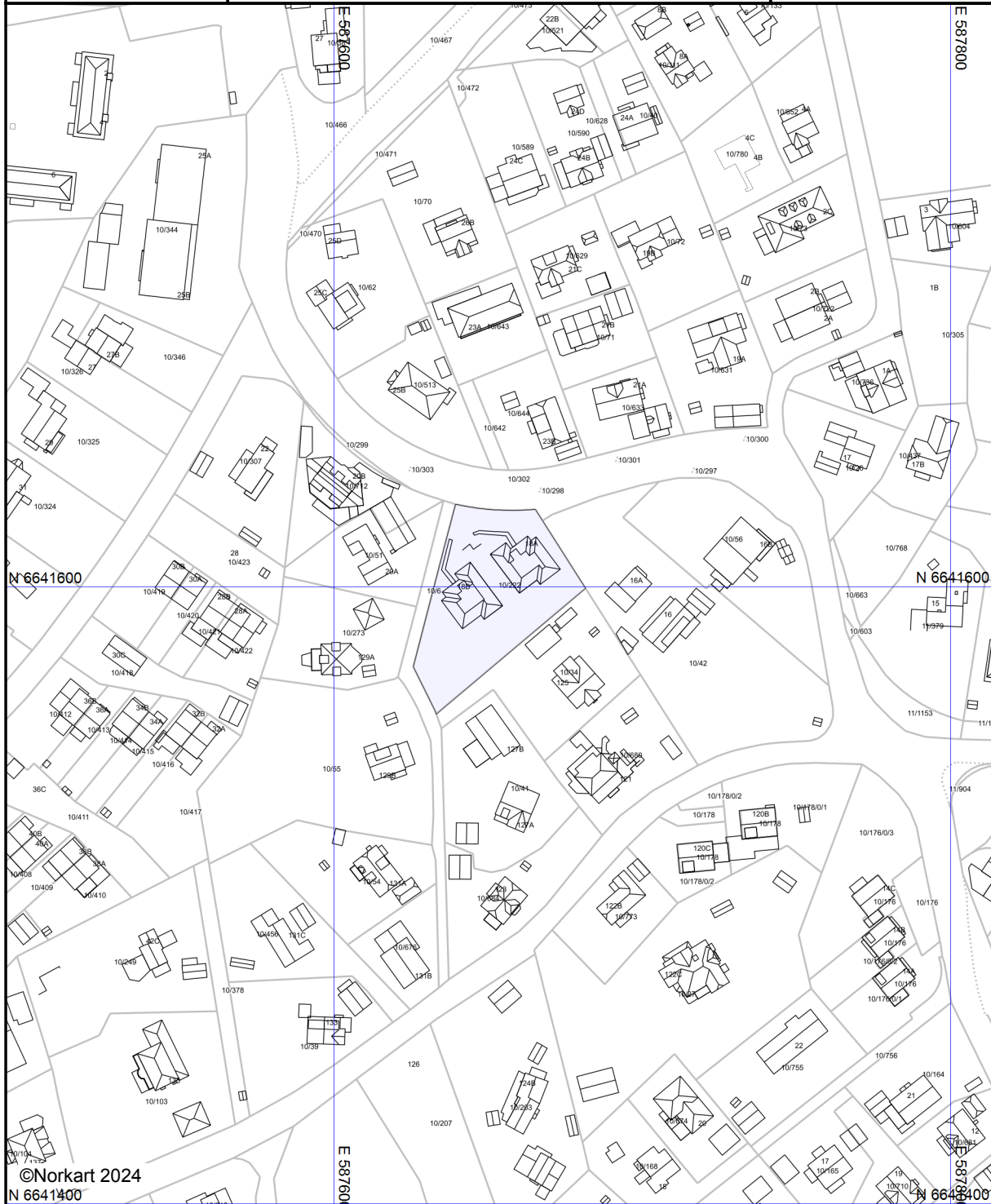
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 10/222/0/3  
Adresse: Kirkeveien 18A  
Utskriftsdato: 24.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

N 6641400

N 6641400

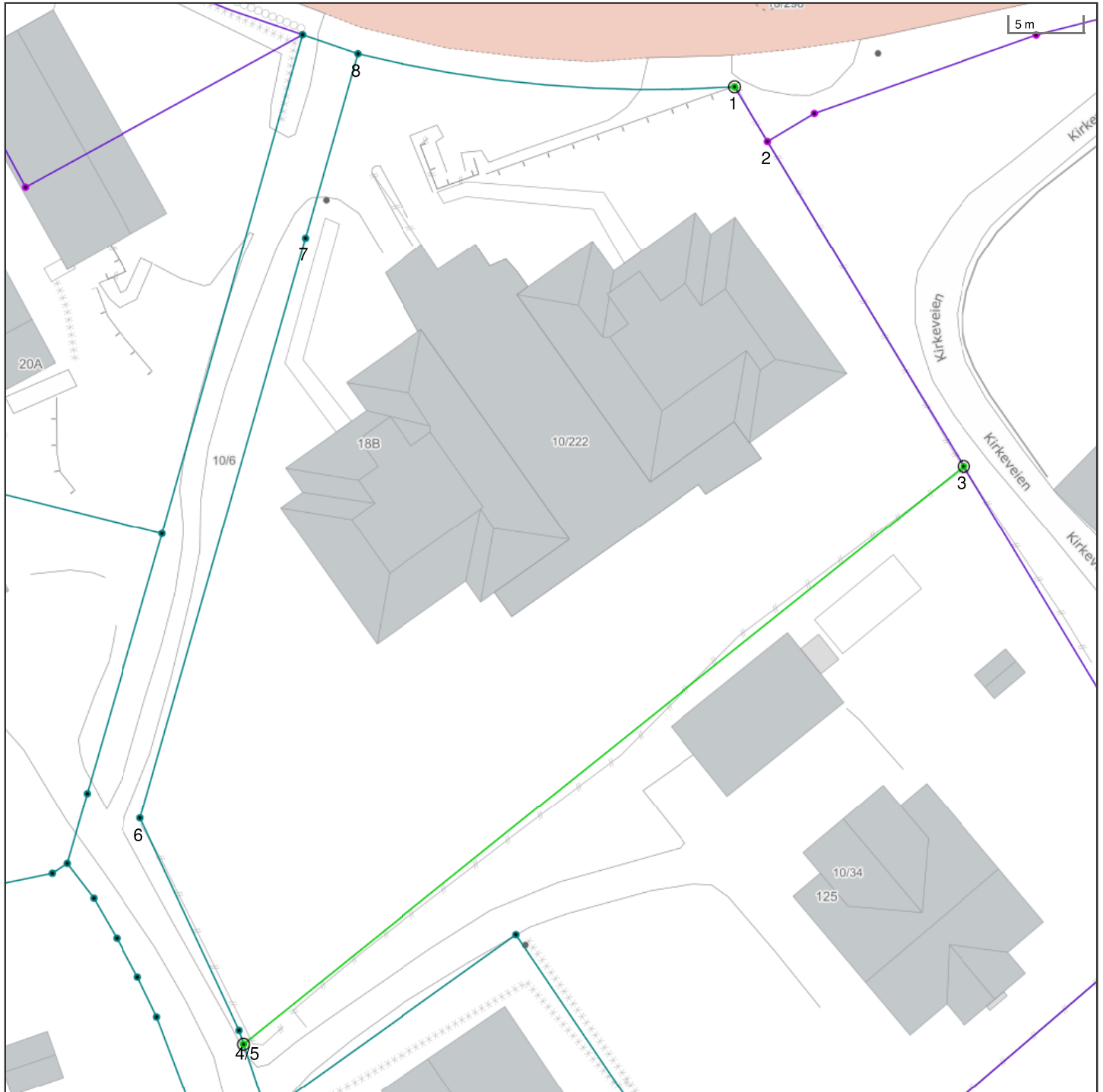
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring





# Eiendomskart for eiendom 3201 - 10/222//3



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 121,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6641579,09	<b>Øst</b> 587636,27

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6641625,01	587665,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,08	85,21
2	6641621,33	587667,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,36	
3	6641599,41	587681,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,99	
4	6641558,67	587633,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,30	
5	6641559,61	587632,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
6	6641573,95	587625,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,01	
7	6641613,98	587636,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,36	
8	6641626,65	587639,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,09	





Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 10/222/0/3  
Adresse: Kirkeveien 18A  
Utskriftsdato: 24.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring





Arkivsak ID: 04/7071  
J.post ID: 08/51069

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	17.06.2008	4790/0

Adresse - Tiltak: Kirkeveien 18 - bolighus med 12 leiligheter  
 Gnr/Bnr: 10/222 Mottatt: 2.6.08  
 Tiltakshaver: Kirkeveien 18 AS Mangelbrev:  
 Ansvarlig søker: Jenø K.A. Bene Komplet:

### FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - W maskin og Anlegg	368209
Kontrollerklæring - Østlandske Byggpartner AS	368210
Kontrollerklæring - Con-Form Oslo AS	368211
Kontrollerklæring - Spenncon AS	368212
Kontrollerklæring - Tor sigve Stangeland	368213
Kontrollerklæring - Bærum Håndverkersenter AS	368214
Kontrollerklæring - Muldbakken Odd Gunnar	368215
Kontrollerklæring - Geo Survey AS	368216
Kontrollerklæring - Svein R. Jakobsen AS	368217
Kontrollerklæring - Thermax AS	368218
Kontrollerklæring - Bærum Rørleggerbedrift AS	368219
Kontrollerklæring - Bærum Blikk og Ventilasjon AS	368221
Kontrollerklæring - Otis AS	368222

Innlevert kontrollerklæring fra foretaket Thermax AS innen brannteknisk utførelse er ikke avkrysset for at tiltaket er ferdig kontrollert slik at ferdigattest kan gis (kun for at tiltaket kan tas i bruk), men angir ingen gjenstående arbeider. Den manglende avkryssingen antas å bero på en forglemmelse. Anmodningen behandles under denne forutsetning.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelser med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad  
bygningssjef

Tine Færøyvik  
saksbehandler



HEGDEHAUGEN EIENDOMSMEGLING AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Oda Heiberg Løvik  
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO  
E-post: WM264\_3002763@usermail.webmegler.no

8074502

3807/3 25.09.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.09.2024.

**Boligselskap:** 3807, Esek Kirkeveien 18 Høvik  
**Organisasjonsnr:** 998.867.274  
**Eier:** Hallvard Håstein  
**Leieobjekt:** 3  
**Seksjonsnummer:** 3  
**Adresse:** Kirkeveien 18 A, 1363 HØVIK  
**Hjemmeside:** Ingen

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

## Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap If Skadeforsikring - polise nummer 557364.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.297,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.729,-
Canal Digital	568,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	67,-	365,-	1.433,-	0,-

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Andreas Raastad, tlf: 22 86 54 12, e-post: andreas.raastad@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Vibeke Brunsell, e-post: vibbrun@hotmail.com.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no), med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# **Eierseksjonssameiet Kirkeveien 18 1363 Høvik.**

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2024.**

Ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Kirkeveien 18, Høvik avholdes

**Onsdag 24.04 kl.19:00**

Avholdes i år hjemme hos Vibeke og Fred, A-blokken

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Opptak av navnefortegnelse.
- C) Valg av sekretær og en eller to sameiere til å underskrive protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

### **2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR 2023 (se vedlegg årsrapport i mailen)**

### **3. BUDSJETT 2024**

### **4. VALG AV STYRET.**

- A. Valg av 1 styreleder for 2 år (ingen på valg)
- B. Valg av 1 styremedlem for 2 år. (ingen på valg)
- C. Valg av 1 styremedlem for 2 år (Ingen på valg)

### **5. DUGNAD 2024**

**07.05.24 klokka 17:00 til 19:00**

Forslag til dugnadsarbeider og annet vedlikehold:

- 1. Beplantning og opparbeiding av utearealene (2024)
- 2. Vasking av garasje portene
- 3. Vasking av ytterdørene
- 4. Vasking og støvsugning av heisene
- 5. Beskjæring av busker
- 6. Rydding av fellesarealer
- 7. Rydding og kosting foran garasjene
- 8. Vasking av trapper, dører og heiser
- 9. Kosting/Vasking av garasjene
- 10. Tette hull uteområde/grus
- 11. Vaske søppel dunker

### **6. EVENTUELT.**

- 1. Endringer i sameie (flyttet ut og nye innflyttede)
- 2. Vaktmester-tjenester/vaskefirma
- 3. Snørydding
- 4. Vedlikehold 2024
- 5. Stryets arbeidsliste
- 6. Utleie av garasjeplass i K2
- 7. Annet (postkasser)

**I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det skal stemme ved håndsrekning for de som er til stede.**

**Høvik 15.04.2024 - Styret**



**EIERSEKSJONSSAMEIE KIRKEVEIEN 18 HØVIK**  
**ORG.NR. 998 867 274, KUNDENR. 3807**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	532 518	501 619	0	574 000
Andre inntekter	3	127 267	7 657	0	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>659 785</b>	<b>509 276</b>	<b>0</b>	<b>589 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-10 088	-10 701	0	-11 000
Regnskapsførerhonorar		-23 035	-22 149	0	-24 255
Konsulenthonorar	5	-1 125	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-184 957	-57 145	0	-67 000
Forsikringer		-55 041	-45 581	0	-65 810
Kommunale avgifter	7	-118 127	-105 296	0	-132 700
Energi/fyring		-57 685	-66 039	0	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 263	-71 475	0	-80 000
Andre driftskostnader	8	-165 368	-157 810	0	-86 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-692 689</b>	<b>-536 197</b>	<b>0</b>	<b>-532 265</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-32 904</b>	<b>-26 921</b>	<b>0</b>	<b>56 735</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	781	689	0	600
Finanskostnader	10	-4 224	-2 347	0	-2 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 443</b>	<b>-1 658</b>	<b>0</b>	<b>-1 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-36 347</b>	<b>-28 579</b>	<b>0</b>	<b>54 835</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-36 347	-28 579		

**EIERSEKSJONSSAMEIE KIRKEVEIEN 18 HØVIK**  
**ORG.NR. 998 867 274, KUNDENR. 3807**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 239	3 800
Kundefordringer		27 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 922	19 045
Andre kortsiktige fordringer	11	2 692	0
Driftskonto OBOS-banken		0	53 830
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>53 853</b>	<b>76 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 853</b>	<b>76 675</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		23 284	59 632
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 284</b>	<b>59 632</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 699	17 043
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		20 870	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 569</b>	<b>17 043</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 853</b>	<b>76 675</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, \_\_.\_\_.2024

Styret i Eierseksjonssameie Kirkeveien 18 Høvik

Vibeke Brunsell

Ann Christine Balzer

Pedram Khoshroor

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	456 342
Kabel-TV/Bredbånd	76 176
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>532 518</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

El-bil	17 605
Kapitalinnkalling	108 000
Nøkler	1 662
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>127 267</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 088.

**NOTE: 5**



**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-1 125**SUM KONSULENTHONORAR****-1 125**

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 480
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 971
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 716
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 104
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 125
Kostnader dugnader	-561
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-184 957</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-69 702
Feieavgift	-1 572
Renovasjonsavgift	-46 854
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-118 127</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 204
Vaktmestertjenester	-90 300
Renhold ved firmaer	-41 592
Snørydding	-26 873
Andre fremmede tjenester	-176
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-322
Bank- og kortgebyr	-2 218
Velferdskostnader	-1 183
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-165 368</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	62
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	719
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>781</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 224
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 224</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ei-bil	2 692
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 692</b>



## Resultatanalyse 2023

### Eierseksjonssameie Kirkeveien 18 Høvik

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	532 518	0	-532 518	100 %
Andre inntekter	127 267	0	-127 267	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>659 785</b>	<b>0</b>	<b>-659 785</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Revisjonshonorar	-10 088	0	10 088	100 %
Regnskapsførerhonorar	-23 035	0	23 035	100 %
Konsulenthonorar	-1 125	0	1 125	100 %
Drift og vedlikehold	-184 957	0	184 957	100 %
Forsikringer	-55 041	0	55 041	100 %
Kommunale avgifter	-118 127	0	118 127	100 %
Energi/fyring	-57 685	0	57 685	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-77 263	0	77 263	100 %
Andre driftskostnader	-165 368	0	165 368	100 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-692 689</b>	<b>0</b>	<b>692 689</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-32 904</b>	<b>0</b>	<b>32 904</b>	<b>100 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	781	0	-781	100 %
Finanskostnader	-4 224	0	4 224	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-3 443</b>	<b>0</b>	<b>3 443</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-36 347</b>	<b>0</b>	<b>36 347</b>	<b>100 %</b>

# Protokoll fra ordinært årsmøte i Esek Kirkeveien 18 Høvik

---

-Møtedato: Onsdag 24.04.2024

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Kirkeveien 18 a (hjemme hos styreleder)

Til stede: **10 seksjonseiere, totalt 10 stemmeberettigede.**

Møtet ble åpnet av Styreleder Vibeke Brunsell.

---

## Konstituering

### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Vibeke Brunsell foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

**Vedtak: Godkjent**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble: Vibeke Brunsell foreslått.

Som protokollvitne ble:

Jarle Berghammer og Helga Marie Wiersholm foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

**Vedtak: Godkjent**

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023.

Årsrapport og regnskap ble lest og godt igjennom

Sameiet godkjenner en husleieøkning på 6% med virkning fra juni.

Årsmøtet ble enige om at alle sameiere skal gå inn med et KAPITALINNSKUDD pålydende kr 6750 (lik sum for alle) Med betalingsfrist 01.06.24 (vil noen betale over 6mnd, må de gi beskjed til styret) Vi gjør dette fordi årsmøtet vil kvitte seg med det negative tallet grunnet kassakreditten. Årsmøtet vil at økonomien skal være så «sunn» som mulig.

(NB! Legger med utregningen av grunnlaget for kapitalinnskuddet/husleieøkningen2024)

**Vedtak: Godkjent**

### 6. Dugnad: Godkjent

J.M.W. VB. 

7. Eventuelt: 1. Endringer i sameiet: Info om nye sameiere fra 01.06.24
2. Vaktmester/vaskefirma: info om oppsigelse, og etablering av nytt
3. Snørydding/gressklipping: Vi beholder seniortjenesten
4. Vedlikehold 2024. Vi planlegger ikke noe større vedlikehold i år
5. Styrets arbeidsliste: Godkjent
6. Utleie av garasjeplass i K2 Vi ønsker 1500 pr.mnd
7. Postkasser: Styre innhenter prisforslag for nye postkasse

**Vedtak: Godkjent**

**NB. Utleie av gjesteparkeringsplass i K2. Samtlige sameiere har GODKJENT (2023) at sameiet kan leie ut EN parkeringsplass i fellesgarasje. Dette kun til noen som bor i sameiet. Årsmøtet 2024 bestemte at vi kan leie ut til kr.1500.pr.mnd.**

#### 8. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 1 år, ble Vibeke Brunsell foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

Som styremedlem for 1 år, ble Ann Balzer foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

Som styremedlem for 1 år, ble Pedram Koshosooroor foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

Høvik.

**Vibeke Brunsell**

*Vibeke Brunsell*

**Helga Marie Wiersholm**

*Helga Marie Wiersholm*

**Jarle Berghammer**

*Jarle Berghammer*



	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Differanse</b>
Innkrevde felleskostnader	574 000	532 518	41 482

	Differanse delt i 2	Differanse delt i 2 og på 12 sameiere	Økning i felleskostnader i gjennomsnitt, fra juni til desember, per sameier
<b>Oppdeling av differanse til felleskostnader</b>			
Felleskostnader - Dere må fordele 50% av differansen på 12 sameiere dette er 1729 kr per leilighet for perioden juni til desember. Dette blir ca 288 kr økning månedlig i felleskostnader som faktureres fra Obos. Obos vil foreta fordelingen etter sameiebrøken så det blir litt anderledes.	20 741	1 728	<b>288</b>

<b>Innskudd:</b>	per sameier	totalt (12 sameier)
Dekking av kassakreditt	5000	60000
Dekkin av 50% av differansen (20741) per sameier	1728	20741
<b>Innskudd per sameier</b>	<b>6728</b>	<b>80741</b>

Kontrol berigninger for felleskostnader budsjett 2024

574 000 C2+B5+C12

Vibeke Brunseth

Janne Bogen  
 Helga Marie Wiersbø

## Ekstraordinært årsmøte 30.11.2020

- Til stede: Gurkamiljit Singh (møteleder), Svein Sturlason, Henrik Stenberg, Vanessa Børresen, Ann Balzer, Helga Wiersholm, Pedram Khoshroor, Kristin Sørum, Ana Sousa.
- Møtereferent: Håvard Hulbak
- Møtestart: 30.11.2020, kl 18, via skype og obos avstemmingsportalen.

### Presentasjon:

- Kamal ønsker velkommen
- Møte protokollføres via møtereferat og obos avstemmingsportal.
- Godkjenning av møteinnkalling:
  - Ok, godkjent.
- Valg av protokoll vitner:
  - Ana og Ann foreslått som vitner.

### Balkonger:

- Materialer følger TEK17 – laminert og herdet glass; syrefast stål.
- Viser eksempel på balkongrekkverk:
  - Firkantede rør og ruter, med stålrammer. DHS leverer firkantede og runde rør.
- Kamal informerer om leveranser fra VIFIX og DHS-bygg.

### Priser:

- 6 forskjellige firmaer, DHS og VIFIX var de som styre syntes var best etter våre ønsker. Etter avstemming vedtatt i arbeidsgruppen, alle priser inkludert mva.

### Avstemming:

Ved avstemming: Stem på alle oppsatte avstemminger i obos-portalen, dette inkluderer godkjenning av møteinnkalling og protokollvitner.

- Valg av leverandør:
  - Logg inn på obos-portal stem der. Det er to valg et for et mot. Hvis dere velger VIFIX så stemmer dere for vedtaksforslaget, hvis dere velger DHS stemmer dere mot vedtaksforslaget
- Valg av finansieringsmåte:
  - Hvis dere velger 70/30 stemmer dere for vedtaksforslaget, hvis dere stemmer for sameiebrøk stemmer dere mot vedtaksforslaget.
    - Fordelingsnøkkel:
      - Balkonger i 2. og 3. etasje betaler 70% av kostnaden til rekkverk 30% første etasje.
- Betalingsbetingelser:
  - DHS 10% ved oppstart, resten blir fakturert ved avsluttet arbeid med 7 dagers kreditt.

### Slik stemmer vi:

- Stemme portalen fungerer ikke, derfor forslag om at stemmer avgis på SMS. Styreformann bestemte at avstemming skulle utføres per sms til styreformann, dette siden portal ikke fungerte for alle.
  - Godkjenner innkalling
  - Protokoll vitner
  - Valg av leverandør

- Valg av finansieringsmåte.

Stemmer i løpet av kvelden.

Resultat av avstemning:

Valg av leverandør:

Valg av firma DHS Bygg eller VIFIX	DHS Bygg	VIFIX
Resultater	7	2

Valg av fordelingsnøkkel:

Valg av fordelingsnøkkel 70/30 eller sameierbrøk	70/30	Sameier brøk
Resultat	7	2

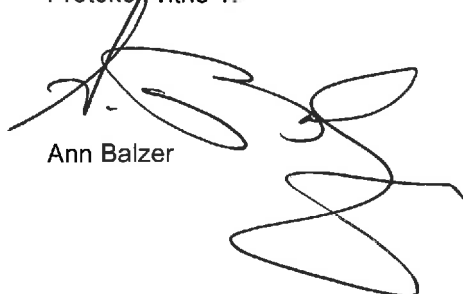
Spørsmål:

- Pedram spurte om:
  - Garanti på valgt rekkverk, svar var at vi måtte se ut fra kontrakt for valgt leverandør.
  - Om styre har midler til overs for betaling av rekkverk, svar; usikkert, men ikke nok penger til å dekke hele beløpet.
- Svein spurte når vi kan sette i gang med arbeidet:
  - Når leverandør og fordeling er bestemt, snakker styret med leverandør. Hvis leverandør kan, gjøres arbeidet i løpet av vinteren, men hvis vi må vente til våren så også ok.
  - Styret sjekker med forsikringsselskapet angående skifte av rekkverk.
- Helga, spurte om firma referanser:
  - Kamal sjekker opp, sender på e-post til alle sammen på dette.

Kamal sender presentasjonen til alle.


Vedlegg 1: Resultat av avstemning

Protokoll vitne 1:



Ann Balzer

Protokoll vitne 2:

6-jan-2021  
  
Ana Sousa



Tekst	Leilighet 1	Leilighet 2	Leilighet 3	Leilighet 4	Leilighet 5
Møteinnkalling godkjent	ja	ja	Ikke tilstede	ja	Ikke tilstede
Protokollvitner godkjent	ja	ja	Ikke tilstede	ja	Ikke tilstede
Valg av firma DHS Bygg eller VIFIX	DHS Bygg	DHS Bygg	Ikke tilstede	DHS bygg	Ikke tilstede
Valg av fordelingsnøkkel 70/30 eller sameierbrøk	70/30	70/30	Ikke tilstede	70/30	Ikke tilstede

Valg av firma DHS Bygg eller VIFIX	DHS Bygg	VIFIX
Resultater	7	2

Valg av fordelingsnøkkel 70/30 eller sameierbrøk	70/30	Sameier brøk
Resultat	7	2

Kommentar sendt via sms / Ana Souza: Som styremedlem er det etter min forståelse ikke andre muligheter enn å fordele vedlikholds kostnader for balkongrenoverer enn i tillegg til sameierbrøk. Enn annen fordeling enn sameierbrøk vil være, etter min oppfatning, i strid med selskaps vedtær og tilhørende erstatningsloven.

AS

Leilighet 6	Leilighet 7	Leilighet 8	Leilighet 9	Leilighet 10	Leilighet 11	Leilighet 12
ja	ja	ja	ja	Ikke tilstede	ja	ja
ja	ja	ja	ja	Ikke tilstede	ja	ja
DHS Bygg firkantet VIFIX	DHS Bygg runde rør	DHS Bygg runde rør	DHS bygg runde	Ikke tilstede	VIFIX	DHS bygg runde rør
Sameier brøk 70/30	70/30	70/30	Sameier brøk	Ikke tilstede	70/30	70/30

**VEDTEKTER  
FOR  
EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 18 HØVIK**

**§ 1**

**Eiendommen – formål**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 10, bnr. 222 i Bærum kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**

**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 12 boligseksjoner og en næringsseksjon. Til hver boligseksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenheten. En bruksenhet består av hoveddelens bruttoareal, samt av tilleggsareal. Unntatt for dette er seksjon nr. 13 som er garasje-seksjon (næringsseksjon) hvor de som har garasje vil ha sin andel av denne seksjon.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA med unntak av seksjon nr. 13 som er gitt brøk etter antall garasjeplasser (20).

**§ 3**

**Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal og evt. tilleggsdel til snr. 13, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

Parkeringsplasser i egen seksjon, kan overdras til andre av sameiets seksjonseiere. Slikt eierskifte skal tinglyses.

Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

**§ 4**

**Rett til bruk – Fellesarealer - Tilleggsarealer**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med evt. tilleggsareal og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe og sjenanse for brukerne av de øvrige seksjoner.

Bodene og parkeringsplassene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder evt. også for boder og p-plasser hvor det evt. er/blir montert stikkontakt til bruk for den enkelte seksjonseier. Denne skal da ikke benyttes til faste installasjoner, som for eksempel fryseboks med mindre det ytes en kompensasjon til sameiet for merbruk på felles strøm. For øvrig gjelder de til enhver tid bestemmelser om brannforskrifter. Det er den enkeltes sameiers ansvar sammen med sameiet og se til at dette overholdes.



Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13, annet ledd.

**Garasjeanlegg:**

Hver seksjon disponerer 1 plass hver eksklusivt (plassene merkes med snr.). 4 merkede plasser i nedre garasjeplan avsettes til Gjesteparkering. De seksjoner som har ekstre p-plasser disponerer disse eksklusivt (merkes også med snr.).

**Utvendige fellesarealer:**

For de arealer som ikke er satt opp som tilleggsarealer, kan benyttes slik det faller naturlig med sunn fornuft til den enkelte seksjon. Dette gjelder for bruk av arealer i tilknytning til enkelte seksjoner med dør ut på hage/bakkeplan. Dog disponerer snr. 1, 2, 7 og 8 eksklusivt den del av fellesareal som er opparbeidet med platting utenfor stue og stensatt areal utenfor soverom.

Endringer av vedtektenes §4 krever tilslutning fra 100% av sameierne.

## § 5

### Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

## § 6

### Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser samt andre arbeider som kan endre bygningens utseende, skal godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom brukseneheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til brukseneheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten sakelig grunn.

## § 7

### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenehet (fellesareal) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenehet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **§ 8**

### **Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsareal slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig rett til bruk.

De sameiere som har eget tilleggsareal utomhus, plikter også å vedlikeholde dette, slik at det holdes i alminnelig god stand. På disse arealene er det ikke tillatt å ha trær, busker, eller hekker som er høyere enn to -3- tre meter, eller planter som unødige hindrer sol eller utsyn fra andre boliger. Gjerder, leegger og boder som ligger på eller avgrenser til tilleggsareal er sameiets ansvar. Disse må ikke endres og nye må ikke monteres uten at sameiermøtet har godkjent det med 2/3 flertall.

Innvendige flater på utgangsdører fra seksjon samt innvendig vedlikehold av vinduer hører under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utgangsdører og utskifting av vinduer og utgangsdører er derimot sameiets ansvar.

Vedlikehold av balkonger / terrasser hører inn under sameiet. Dette gjelder likevel ikke balkongenes innvendige arealer som gulv og vegg som er den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier plikter også å påse at sluk på balkong / terrasse holdes fritt for skitt.

Bodene i sameiet (dør, lås m.m) skal vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreingspunkt til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap / tavle.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

## **§ 9**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdesesloven, jf. Eierseksjonslovens § 27.

## **§ 10**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

## **§ 11**

### **Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for

innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til evtl godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en -1- stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærstående ansvar.

## **§ 12**

### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## **§ 13**

### **Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 14**

### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Sameiermøtets kompetanse til å endre bestemmelsene om enerett til bruk av parkeringsplasser fremgår av § 5.

## **§ 15**

### **Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 07.01.2008



# Trivselsregler for Eierseksjonssameiet Kirkeveien 18 Høvik

Vedtatt på sameiermøtet 28.04.2011

## 1. Innledning

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

## 2. Formål

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

## 3. Støy

Det bør være ro mellom 23.00 – 08.00 Ved større selskapseligheter bør naboer varsles.

## 4. Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelcontainer. Mating av fugler på terrasser og fellesområder frarådes.

## 5. Innendørs fellesområder

Hovedinngangsdøren samt dørene til garasjene skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene. Det henvises til fellesareal i kjeller. Fellesareal skal ikke benyttes til permanent lagring.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning på etasjerepot skjer på eget ansvar og skal kun skje etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

## 6. Fasade

Solavskjermingsalternativer samt flislegging av terrassegulv vil bli fastsatt av sameiermøtet. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen kan kun vedlikeholdes samlet for hele sameiet. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk.

## 7. Egne terrasser

Bepantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er ikke tillatt.

Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn. Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene. Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.

## **8. Antenneanlegg**

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

## **9. Bod**

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander. Døren til bodrommet skal alltid være låst.

## **10. Garasje**

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenses gulve med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameieres ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen og forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

Montering av skap eller hyller på vegg skal avklares med styret.

## **11. Gjesteparkering**

Det er noen få merkede gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Parkering for øvrig gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester henvises også til korttids parkeringsplasser utendørs langs Kirkeveien.

## **12. Avfallshåndtering.**

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i hver sin container foran husene. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Hensetting av avfall utenfor containere er ikke tillatt. Større papp- og papirmengder i forbindelse med inn og utflytting i leiligheter må leveres på kommunens miljøstasjon da det tar for stor plass i papircontainer.

## **12. Plener**

Bruk av plener som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3277468/hkpmphxcki>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monteret i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er monteret.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen



# Premium rådgivning

## **EIE Majorstuen & St. Hanshaugen**

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.







# EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)